

# LE QUARTIER DES PORCHERONS

(1720-1789)

## DESCRIPTION DU PROCESSUS D'URBANISATION D'UN FAUBOURG DE PARIS

PAR

NICOLE MOUNIER

---

### SOURCES

La masse des documents utilisables, tant écrits que figurés, est énorme. C'est pourquoi un choix a dû être fait. La recherche iconographique en particulier n'a pas été approfondie.

Nos sources principales se trouvent aux Archives nationales : minutier central des notaires parisiens; terriers et censiers du chapitre de Sainte-Opportune, de l'archevêché de Paris, de la Grange Batelière, du prieuré de Saint-Denis-de-la-Chartre, du chapitre de Saint-Germain-l'Auxerrois (série S), délibérations du bureau de la Ville, permissions de bâtir et alignements donnés par le même bureau (sous-série H <sup>2</sup>), procès-verbaux des greffiers des bâtiments (sous-série Z <sup>1</sup> <sup>1</sup>), le « Travail des limites » (registre Q <sup>1</sup> 1099 <sup>166</sup> : recensement, description et plan des maisons à porte cochère des faubourgs, faits en exécution des déclarations royales de 1724, 1726 et 1728 limitant l'extension de Paris), cartes et plans. Nous avons également utilisé, aux Archives de Paris, la série VDD <sup>6</sup> (voirie parisienne au XVIII<sup>e</sup> siècle), ainsi que le sommier foncier (DQ <sup>18</sup>) qui nous a fourni un point de départ pour reconstituer l'histoire des maisons, et, aux Archives de l'Assistance publique, le fonds de l'ancien Hôtel-Dieu.

A la Bibliothèque historique de la Ville de Paris, nous avons consulté les plans de Paris, et abondamment mis à profit le fichier bibliographique.

Le Cabinet des manuscrits de la Bibliothèque nationale, la bibliothèque de l'Institut de France, la bibliothèque de l'École nationale des Ponts et Chaussées nous ont fourni des documents concernant certains points particuliers (cimetières, égouts).

---

## INTRODUCTION

« Les Porcherons » est un nom qui a complètement disparu de la toponymie parisienne. Il avait au XVIII<sup>e</sup> siècle une double acception : c'était d'une part « le village des Porcherons », petite agglomération existant depuis au moins le XVI<sup>e</sup> siècle autour du carrefour des rues Saint-Lazare et du Faubourg-Montmartre, le long de la rue Saint-Lazare, et au bas des rues montant vers Montmartre, qui avait pris le nom du château des Porcherons, situé un peu plus à l'ouest, et qui était composée pour une grande part de cabarets, ce qui en faisait un traditionnel lieu de distractions; d'autre part, on donnait le nom de Porcherons au territoire qui s'étendait du village jusqu'aux murs de la ville, et consistait essentiellement en jardins maraîchers.

C'est ce territoire qui constitue le cadre de notre étude; nous lui avons fixé les limites suivantes, en nous fondant sur la toponymie contemporaine et en cherchant à définir une certaine unité : au nord, les rues Saint-Lazare et Lamartine; au sud, les boulevards; à l'est, les rues du Faubourg-Montmartre et Cadet; à l'ouest, la rue Caumartin.

La date de 1789 ne correspond pas véritablement à une étape dans l'urbanisation; on comprendra cependant qu'elle n'est pas entièrement arbitraire. La date de 1720 correspond à un arrêt du Conseil du 4 décembre 1720, qui portait création d'un nouveau quartier au nord des boulevards, entre les faubourgs Saint-Honoré et Montmartre, et qui est, d'une certaine façon, même si le projet a avorté, l'acte de naissance du quartier des Porcherons.

## PREMIÈRE PARTIE

## STRUCTURES

## CHAPITRE PREMIER

## CADRES PHYSIQUE, HISTORIQUE, ADMINISTRATIF ET RELIGIEUX

La géologie permet de distinguer deux zones au nord des boulevards : une zone humide, en légère dépression, qui correspond à un ancien lit de la Seine; une zone déclive, au nord de la rue Saint-Lazare, au sol calcaire. La première est *a priori* impropre à la construction, à cause du sol très instable et de l'omniprésence de l'eau.

Six censives se partagent le territoire étudié. Les limites des censives de Saint-Denis-de-la-Chartre et de la Grange Batelière ne furent fixées qu'en 1750.

Celle de Sainte-Opportune et de l'archevêché ne fut tracée qu'en 1779, à la suite d'une transaction amiable, alors que les terrains étaient déjà aliénés et commençaient à être bâtis.

Le fief de la Grange Batelière, tenu de l'archevêque de Paris, est très souvent confondu avec la censive qui en fait partie. Néanmoins, c'est bien un conflit féodal qui oppose de 1720 à 1776 les détenteurs du fief et leur seigneur, qui les accuse d'avoir démembré le fief, c'est-à-dire d'en avoir aliéné beaucoup plus que les deux tiers permis par le « jeu de fief », sans avoir d'ailleurs jamais payé à l'archevêque aucun droit de mutation.

Des vingt quartiers de police qu'on institua en 1702, c'est le 6<sup>e</sup> qui englobe notre quartier, sans y correspondre exactement.

La limite fiscale, passant au milieu des rues Saint-Lazare et Lamartine, est beaucoup plus significative, en ce qu'elle a déterminé les activités de ces deux rues : jardiniers et commerçants divers sur la rive sud, marchands de vin sur la rive nord, où la boisson n'est pas taxée.

Trois paroisses, dont les églises sont éloignées, se partagent les Porcherons : Saint-Eustache, Sainte-Marie-Madeleine de la Ville-l'Évêque et Saint-Pierre de Montmartre.

Mais c'est la chapelle Notre-Dame-de-Lorette, fondée en 1645 sur la demande des habitants, qui représente, jusque vers 1760-1770, le véritable centre religieux du quartier, le signe de l'existence d'une réelle communauté humaine; située sur le territoire de Montmartre, elle draine les habitants du vieux village autant que ceux des marais. L'établissement du couvent des Capucins à l'ouest de la Chaussée d'Antin en 1782, alors que la population du quartier non seulement a augmenté, mais a changé de nature, alors aussi que l'axe du quartier s'est déplacé (ce n'est plus ni le quartier des Porcherons, ni celui du faubourg Montmartre, mais celui de la Chaussée d'Antin), donne au quartier un nouveau pôle, dont la place est cependant beaucoup moins importante que celle de Notre-Dame-de-Lorette.

La paroisse Saint-Eustache forma, vers 1780, des projets de succursale aux Porcherons, mais sans suite; elle dut se contenter de rebâtir la petite chapelle Saint-Jean, rue du Faubourg-Montmartre.

## CHAPITRE II

### LE SQUELETTE DE L'URBANISATION : LE RÉSEAU DES RUES

*Le rempart.* — Créé à la fin du règne de Louis XIV, le rempart met un certain temps à être considéré comme partie intégrante de la topographie locale.

Le rôle décoratif qui lui avait été assigné par Louis XIV ne résiste pas au-delà du milieu du XVIII<sup>e</sup> siècle, à la poussée urbaine : des dérogations sont accordées en nombre croissant pour les constructions en bordure du rempart; il ne suffit plus bientôt que de demander l'alignement au bureau des Finances et au bureau de la Ville; et en 1772, la chaussée centrale est pavée pour permettre la circulation des voitures, mêmes utilitaires.

La rue Basse du Rempart, à l'ouest de la Chaussée d'Antin, n'est pas supprimée comme il en avait été question en 1720; pas plus qu'on ne peut y interdire les constructions sous prétexte de protéger la vue du rempart; cependant, une hauteur maximum est assez bien respectée.

*Les « vieux axes ».* — Les vieux axes sont les rues dont le tracé s'est formé spontanément, et est déjà fixé au début du XVIII<sup>e</sup> siècle. Ils encadrent le quartier (rues du Faubourg-Montmartre, Cadet, Lamartine, Saint-Lazare). Déjà bâtis en 1720, au moins en partie, ils le sont sur la quasi-totalité de leur longueur en 1789. Leur tracé n'est modifié que sur des points de détail.

*La rue de la Chaussée-d'Antin.* — La rue de la Chaussée-d'Antin pourrait être aussi considérée comme un vieil axe, mais ce n'est pas comme les autres une voie de circulation habituelle, ni un axe de peuplement. Son rôle de perspective triomphale se dégage dès 1704, lorsqu'on forme le projet d'en faire une large avenue plantée d'arbres permettant d'accéder au nouveau quartier Louis-le-Grand. La construction de la Trinité en 1867 la rend en quelque sorte à sa fonction naturelle.

*Le réseau intercalaire primitif.* — Ce réseau, formé de chemins ruraux au tracé plus ou moins fixé, desservant les marais, est très lâche, mais régulier. Le grand égout, qui traverse les Porcherons de part en part en fait aussi partie; il est un élément important de la vie des faubourgs du nord; et sa canalisation en 1740, puis son voûtement en 1769, sont liés au développement du quartier, quoique la première n'ait pas véritablement entraîné un grand progrès de la construction, et que le second soit plutôt la conséquence que la cause de la faveur dont jouit le quartier auprès des bâtisseurs.

Ces chemins seront tous redressés, élargis, pavés et assainis, de 1768 à 1780. Les longues rues transversales commenceront alors à jouer leur rôle de voies de communication entre les faubourgs, ce qui est un besoin nouveau, lié au développement des faubourgs.

Le petit réseau de la Grange Batelière, urbanisé dès avant 1720, reste jusqu'en 1784 (ouverture de la rue Pinon jusqu'à la rue d'Artois) un peu le dos tourné au reste des Porcherons.

*Les rues nouvelles.* — Les rues ouvertes de 1770 à 1786 s'intègrent très bien au réseau existant. Elles sont le fait d'initiatives privées, sauf les rues liées à l'établissement du couvent des Capucins (rue Joubert et partie nord de la rue Caumartin), qui sont une entreprise royale.

La déclaration royale de 1765, tout en interdisant toute ouverture de rue *ex nihilo*, comme les déclarations de 1724 et 1726, ordonne d'élargir celles qui existent à au moins 30 pieds. En fait, le temps des restrictions concernant l'extension de la ville était passé, et aucun projet de rue ne fut refusé par les bureaux de la Ville et des Finances; il suffisait d'obtenir des lettres patentes du roi accordant dérogation à la législation. Les arguments le plus souvent invoqués par les requérants sont l'embellissement du quartier et la facilité des communications. Mais l'intérêt particulier du « promoteur » est aussi reconnu comme une raison valable d'ouvrir une rue.

## DEUXIÈME PARTIE

## LENT PROGRÈS DE LA CONSTRUCTION, 1720-1765

## CHAPITRE PREMIER

## LE LOTISSEMENT DE LA GRANGE BATELIÈRE

*Petites parcelles.* — L'arrêt du 4 décembre 1720 prévoyait la création d'un nouveau quartier pour les artisans chassés du quartier du Louvre par la présence de la Cour. Mais c'est dès 1717 que les propriétaires de la Grange Batelière lotissent leur terrain au nord du rempart. Sur la rue du Faubourg-Montmartre, et le long d'une rue créée pour l'occasion (rue de la Grange-Batelière), des parcelles d'une surface moyenne de 678 mètres carrés sont cédées par bail à rente rachetable à vingt-trois acquéreurs, dont une majorité d'artisans, dont cependant peu venaient vraiment du quartier du Louvre. La moitié d'entre eux seulement bâtit, selon la clause du bail visant à garantir la rente. Mais sept des acquéreurs vendirent terrain ou maison dès 1719-1720, à des prix très élevés payés en billets de banque. Ceux qui ne vendirent pas alors le firent quelques années plus tard, pressés par les créanciers. Il est sûr que l'incidence du système de Law sur le lotissement fut négative : les nouveaux acquéreurs, récemment enrichis, officiers royaux pour la plupart, ne se préoccupent pas toujours de bâtir, et souffrent du discrédit des billets à la fin de 1720, de la même manière que les artisans, subitement riches de papier sans valeur ; la construction a donc été retardée et le but premier du lotissement détourné.

L'étude des maisons bâties sur ces terrains lotis permet de définir deux types : les maisons destinées à la location, avec un corps de logis important sur la rue, peu de bâtiments de « communs » (ateliers, hangars, écuries, etc.) ; et les maisons édifiées souvent en plusieurs fois par un artisan et occupées principalement par lui, avec des bâtiments plus dispersés, moins hauts. Mais à la fin du siècle, la différence s'estompe.

*Les hôtels de la continuation de la rue de Richelieu.* — Environ la moitié du terrain de la Grange Batelière fut acquis en 1717 et 1718 par Pierre Nativelle, architecte associé avec Pierre-Antoine Levé. Il bâtit, sur la partie de la rue de la Grange-Batelière faisant suite à la rue de Richelieu, quatre hôtels, qu'il vendit à deux secrétaires du roi. Il avait le projet d'un cinquième, plus considérable, mais il fut empêché de le réaliser, d'une part par le retrait lignager exercé par un des co-propriétaires de la Grange Batelière, et, d'autre part, par des difficultés financières liées à la chute des billets.

En face, se construisent entre 1716 et 1728 trois hôtels. Sans doute voulait-on éviter de déparer la rue de Richelieu par des maisons de rapport de l'autre côté du rempart, et voulait-on garder à la maison seigneuriale de la Grange Batelière un accès décent.

La partie est du terrain de Nativelle est louée, puis vendue à un menuisier : on ne pouvait construire sur le rempart, et ce terrain n'avait qu'une issue, par un passage, sur la partie non noble de la rue de la Grange Batelière.

## CHAPITRE II

### LES PORCHERONS

Tandis que la Grange Batelière est une excroissance précoce de la ville, le reste du faubourg garde un aspect semi-rural.

*Les marais.* — Les marais constituent en 1720 environ 70 % du sol. Les propriétés ecclésiastiques en représentent presque la moitié, à cause des immenses terres des religieux Mathurins, en particulier. Le reste des propriétaires consiste, en 1720, en 68 % de jardiniers, 15 % d'artisans, commerçants et petits officiers, 5,6 % de nobles et 3,7 % de riches bourgeois. En 1760, la proportion des jardiniers a un peu diminué, tandis qu'augmente celle des artisans, commerçants, etc., souvent d'ailleurs descendants de jardiniers.

On remarque à l'ouest et au sud une zone de grande propriété, au nord et à l'est une zone de petite propriété; la différence demeure, quoique moindre, si l'on s'intéresse, non plus aux surfaces possédées, mais aux surfaces exploitées.

Les cultures ne diffèrent guère de celles d'un maraîcher d'aujourd'hui; l'abricotier et la vigne étaient partout présents.

Il y avait sur les marais quatre fermes d'une certaine importance, et très anciennement implantées : celles des Mathurins, de l'Hôtel-Dieu, du château des Porcherons et de la Petite Batelière. Les autres maisons de jardiniers qui se multiplient sur les propriétés des Mathurins, à partir de 1710 environ, sont de tout petits édifices. Peu d'entre elles donnent sur un chemin desservant les marais.

*Les rues et leurs maisons.* — Un certain nombre de maisons bâties le long des rues sont aussi des maisons de jardiniers, qui ont le même aspect que celles des marais bien qu'elles soient souvent composées d'un plus grand nombre de bâtiments.

Sur la rue du Faubourg-Montmartre et la rue Cadet existent des maisons de type rural, faites pour des activités n'impliquant pas un rapport direct avec la rue; et des maisons de type urbain, avec boutiques au rez-de-chaussée et louées au moins en partie.

Les secondes sont concentrées aux deux extrémités de la rue du Faubourg-Montmartre, et au carrefour avec la rue Cadet. Les premières correspondent le plus souvent à des pièces de marais aboutissant sur la rue.

Les maisons des marchands de vin des rues Saint-Lazare et Coquenard ont un type particulier : maisons basses, à boutique portant enseigne, occupées par une seule famille.

La construction de maisons neuves fut incontestablement entravée par la législation restrictive de 1724 et 1726. On peut s'en rendre compte en comparant par exemple les bâtiments élevés rue Cadet sur le terrain loti par la duchesse de Duras entre 1725 et 1734, et ceux qui, rue du Faubourg-Montmartre ou rue de la Grange-Batelière, commencés avant 1724, purent, légalement, être terminés en toute liberté.

Il est possible que cette législation ait particulièrement favorisé en revanche l'établissement au faubourg Montmartre d'artisans dont le métier exigeait de la place (bois, pierre, fer), et qui avaient le droit, dans les limites de hauteur permises, de bâtir des édifices nécessaires à leur activité; il en était d'ailleurs de même pour les jardiniers, mais le nombre de ceux-ci n'augmentaient pas et la grande majorité d'entre eux étaient déjà logés. Ce que pourrait confirmer la transformation de la partie des marais de l'Hôtel-Dieu située à l'est de la rue du Faubourg-Montmartre, en terrains à bâtir, loués pour neuf ans d'abord, puis à vie, à des artisans dont les activités étaient toutes liées aux voitures (charrons, menuisiers, peintres, selliers, etc.), à partir de 1757.

De même, on constate vers 1740 une vague de nouvelles installations de charpentiers, sculpteurs et marchands de bois, rue Basse-du-Rempart. Mais le plus significatif est la série de constructions faites sur cette rue par la famille Sandrié, père et fils (charpentiers et maçons) entre 1748 et 1757. Ils sont les premiers dans le quartier à bâtir systématiquement pour l'aristocratie, et à acquérir des marais pour bâtir.

La construction en 1762 sur la Voirie supprimée (rue Lamartine) de plusieurs maisons semblables n'est pas aussi chargée d'avenir, mais elle est aussi, à l'autre bout du faubourg, le signe d'un nouveau développement.

*Les cimetières, les casernes, les écoles.* — Les cimetières, les casernes (celle des gardes suisses, rue de la Grange-Batelière, et le dépôt des gardes françaises, au coin de la Chaussée d'Antin et du boulevard) et les écoles (les écoles de Charité de la paroisse Saint-Eustache, bâties en 1746 près du cimetière de la rue du Faubourg-Montmartre), sont pour le quartier un lien avec la ville *intra muros*.

Entre 1763 et 1766, une série d'arrêts et de règlements interdit les inhumations dans les cimetières de Paris, et on forme le projet de créer de nouveaux cimetières dans les faubourgs moins peuplés, en particulier à la croix Cadet. En fait, dès cette époque, le quartier était trop peuplé pour y établir un cimetière de 3 000 mètres carrés, la présence des cimetières existants donnant déjà lieu à de nombreuses plaintes des habitants. On peut comparer la rapidité avec laquelle le cimetière de Saint-Roch à la Chaussée d'Antin, entouré de nobles hôtels, fut supprimé en 1781, et le peu de cas qu'on fit des réclamations des habitants du faubourg Montmartre : les deux cimetières de Saint-Eustache et de Saint-Germain l'Auxerrois demeurèrent jusqu'à la fin du siècle.

---

## TROISIÈME PARTIE

## « UNE NOUVELLE VILLE », 1765-1789

## CHAPITRE PREMIER

## PROLÉGOMÈNES

Trois dates marquent le début d'une période nouvelle du développement de la ville.

1763 : La fin de la guerre de Sept ans contre la Prusse, la fin de la guerre coloniale contre l'Angleterre, entraînent le renouveau du commerce, de nouvelles disponibilités financières, une nouvelle liberté des esprits.

1765 : La déclaration royale du 16 mai 1765 sur les limites de Paris permet de bâtir librement jusqu'au niveau de la dernière maison des rues des faubourgs, sans demander permission, en ayant seulement obtenu l'alignement, et ordonne d'élargir systématiquement à trente pieds les rues existantes. C'est ainsi que le moindre chemin pouvait devenir une nouvelle rue. Cette déclaration prend acte d'un mouvement qui existait déjà, elle allège une législation devenue périmée.

1766 : L'arrêt du Parlement du 18 août fixe les conditions du prêt à la construction, apportant des garanties aux prêteurs et aux entrepreneurs, qui, en cas de faillite du propriétaire, étaient créanciers privilégiés et prenaient possession de la maison, comme fermiers judiciaires.

Tout cela libère une énergie qui commençait à se manifester.

*Les précurseurs.* — Le président Hocquart acquiert, en 1763, un terrain au coin de la Chaussée d'Antin et de la rue Saint-Lazare, sur lequel il bâtit un hôtel, mais celui-ci ne donne pas sur la rue; c'est encore une de ces folies qui étaient nombreuses le long des rues montant vers Montmartre. En revanche, les constructions de Jean-François et Charles Sandrié sur des marais en bordure de la Chaussée d'Antin, pour un client, à qui ils passent bail avant la construction, sont comme le premier pas de la ville vers les marais.

Ces premières entreprises restent le long d'une voie existante, pourvue d'une chaussée pavée, en liaison directe avec un quartier encore neuf de la ville.

*Une conjonction de situations particulières.* — Une conjonction de situations particulières explique la ruée sur le faubourg.



Les quartiers centraux de la ville sont saturés, les prix des loyers très élevés. Le goût de l'époque est à la nature, aux jardins anglais; les espaces verts des Porcherons, si près de la ville, offrent la possibilité d'avoir une demeure qui soit à la fois à la mode, à la campagne et tout près du centre des affaires et de la politique.

Les religieux Mathurins font reconstruire une partie de leur couvent et les finances de l'ordre, dont le couvent de Paris est la maison mère, sont dans une situation difficile.

Jean-Joseph de Laborde, banquier de la Cour, fermier général, chargé des affaires de son collègue Bouret, acquiert de lui en 1761 son hôtel rue de la Grange-Batelière. En 1764, il acquiert les deux hôtels voisins. Il est celui qui va savoir profiter de la conjoncture, en même temps que plusieurs hommes disponibles (financiers, entrepreneurs, architectes).

## CHAPITRE II

### LES TERRAINS CHANGENT DE MAINS

*Les terrains des Mathurins.* — Les Mathurins songeaient depuis environ dix ans à céder leurs terrains pour bâtir. S'ils ne l'ont pas fait avant 1768, c'est d'une part faute de demande, d'autre part à cause de l'opposition des maraîchers locataires, établis sur ces terres depuis fort longtemps, et acceptant mal d'en être pour ainsi dire dépossédés.

A partir de 1768, et jusqu'en 1779, les Mathurins cèdent leurs marais par baux emphytéotiques de 99 années, à charge pour le preneur de bâtir dans un délai donné (de quatre à dix ans) pour une somme minimum, et d'indemniser les jardiniers locataires, moyennant une rente annuelle dont le montant varie de 370 l. à 1 000 l. par arpent. Les bâtiments devaient revenir aux Mathurins à la fin du bail. Cette nouvelle exploitation de leurs terres représente un supplément de revenu non négligeable.

Sont ainsi cédées, d'une part, des pièces de terrain d'une surface relativement réduite, le long de la Chaussée d'Antin, à des personnes ayant l'intention de bâtir pour elles-mêmes; d'autre part, des pièces qui peuvent être très étendues (ainsi les 10 arpents 1/4 cédés à J.-L.-G. Bouret de Vézelay à l'est de la Chaussée d'Antin), à des lotisseurs et des spéculateurs. En dehors de Bouret de Vézelay, et des architectes Le Tellier et Brongniart qui traitent avec M<sup>me</sup> de Montesson et le duc d'Orléans, ces derniers sont des gens assez modestes. On y retrouve aussi Charles et François-Jérôme Sandrié.

*Les autres terrains ecclésiastiques.* — Les autres terrains ecclésiastiques sont également, les uns après les autres, cédés dans des conditions semblables. Seule la fabrique de Saint-Eustache conserve son marais jusqu'à la Révolution.

L'Hôtel-Dieu cède d'abord ses terrains par baux à vie, sur la tête du preneur, de son épouse et, le cas échéant, d'un ou de plusieurs de leurs enfants. Les conditions concernant la construction sont semblables à celles des baux emphytéotiques.

*Les terres des particuliers.* — C'est essentiellement entre la rue Saint-Lazare et l'égout que les terres changent de mains. Le plus gros rassembleur est J.-J. de Laborde qui acquiert, entre 1771 et 1777, la moitié des marais entre la ruelle Chantereine (rue de la Victoire) et l'égout (rue de Provence). Le cas de Louis-Joseph Pigeot de Carcy mérite d'être signalé; en effet, il était en 1770 propriétaire de vastes terrains entre la rue Cadet et la rue du Faubourg-Montmartre; mais ces terrains lui étaient échus par héritage. Il y a d'autres cas semblables, par exemple celui de Magny de Maisonneuve, rue Saint-Lazare.

Les jardiniers ainsi délogés allèrent s'établir plus à l'est, vers la Courtille, qui resta plus longtemps une région maraîchère.

### CHAPITRE III

#### LES RÉALISATIONS, LOTISSEMENTS ET GRANDS HÔTELS

*Les édifices isolés.* — De l'énorme hôtel Thélusson, rue de Provence, au modeste petit hôtel de l'avocat Pigeot de Carcy, rue du Faubourg-Montmartre, en passant par les petites maisons précieuses des danseuses entretenues par des architectes et les hôtels voisins et secrètement communicants du duc d'Orléans et de sa maîtresse M<sup>me</sup> de Montesson, les marais des Porcherons se couvrent de nouveaux bâtiments, qui expriment le plus souvent la dernière mode architecturale, et la grande ambition de riches financiers. Il y a relativement peu de nobles d'épée qui soient propriétaires; s'ils se logent aux Porcherons (on dit maintenant la Chaussée d'Antin), ils sont plus volontiers locataires.

Les constructions le long des anciens axes de développement sont relativement peu nombreuses; mais elles sont nettement plus élevées que dans la période précédente, sauf au nord (rue Lamartine) et à l'ouest (extrémité de la rue Saint-Lazare).

*Les créations de rues et les lotissements.* — De 1770 à 1786, quinze rues tout à fait nouvelles sont percées; encore faudrait-il y ajouter la rue de l'Égout à l'ouest de la Chaussée d'Antin et la rue de Provence à l'est, créées sur l'égout.

Toutes ne donnent pas vraiment lieu à lotissement : on entend par là une division du terrain, par le propriétaire, en parcelles régulières, vendues en même temps ou peu après la création de la rue; ou bien bâties par le propriétaire du terrain (qu'il soit architecte ou financier : dans ce cas, il paye la construction), souvent sur un même modèle et vendues ensuite.

Les constructions faites le long de ces rues peuvent être une série d'hôtels aristocratiques entre cour et jardin (rue d'Artois), des maisons bourgeoises à louer par appartements (rue Caumartin), des maisons plus modestes, maisons de rapport sans grande recherche architecturale (rue Buffault), ce qui tend à se généraliser à la fin du siècle : Thévenin et Poncet, entrepreneurs et architectes, ne bâtissent plus, rue Pinon et rue Le Peletier, que de très banales maisons de rapport, vers 1789-1792.

*L'établissement du couvent des Capucins.* — Tout à fait à la fin du siècle, entre 1780 et 1783, le couvent des Capucins apporte au quartier comme une consécration, presque une garantie.

Il y eut de la part du duc d'Orléans, associé avec Laborde et avec son architecte Henri Piètre, des projets d'établissement d'un couvent. C'est finalement le roi qui s'en chargea.

Cet établissement et la création de rues pour desservir et mettre en valeur l'édifice religieux, est la seule opération d'urbanisme véritable; mais, reléguée à une extrémité du quartier, elle ne joue pas le rôle central qu'elle aurait pu avoir pour l'unité de ce nouveau quartier.

---

## CONCLUSION

Né trop vite, et de manière trop dispersée, malgré l'apparente unité qui fait que la Chaussée d'Antin n'est pour les contemporains que le quartier des plus beaux hôtels de la ville, le nouveau quartier ne devait en outre son existence qu'à la spéculation alliée au snobisme. La mode passa rapidement; passés la Révolution et l'Empire, la Chaussée d'Antin perdit tout son prestige; les hôtels les plus magnifiques furent détruits et lotis, parce qu'ils étaient disproportionnés par rapport à la ville même, et notre quartier, devenu le II<sup>e</sup> puis le IX<sup>e</sup> arrondissement, sera bientôt éventré par les percées du baron Haussmann.

---

## PLANS ET ICONOGRAPHIE

---

